

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**Fallimento R.F. n. 22/2022**

**G. D. Dott.ssa Laura FAZIO**  
**Curatore Avv. Carla FERRARI**  
**C.T.U. dott. ing. Maurizio FRANCO**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**STIMA DI BENI IMMOBILI**  
**SITI IN BITETTO (BA)**

Il C.T.U.

Dott. ing. Maurizio FRANCO

Ord. Ing. Bari N. 4077

70124 Bari - via Marco Partipilo n. 14

cell.: 337.831470 – tel. 080.5560977

e-mail: maurizio.franco@studiofranco.com

PEC: maurizio.franco4077@pec.ordingbari.it

C.F.: FRN MRZ 63L13 A662V - P. IVA: 03990760724

Albo Periti del Trib. di Bari N. 250

Albo CTU del Trib. di Bari N. 1854

Albo Nazionale Amministratori Giudiziari n. 1809

Socio Valutatore E-Valuations n. 337



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**  
**SEZIONE FALLIMENTARE**  
**Fallimento R.F. n. 22/2022**  
**G. D. Dott.ssa Laura FAZIO**  
**Curatore Avv. Carla FERRARI**  
**C.T.U. dott. ing. Maurizio FRANCO**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**STIMA DI BENI IMMOBILI**  
**SITI IN BITETTO (BA)**

Ill.mo Sig. G.D. al "Fallimento" R.F. n. 22/2022  
Dott.ssa Laura FAZIO della Sezione Fallimenti del Tribunale Civile e Penale di Bari

**PREMESSA**

Con provvedimento del 26.05.2022 la S.V. Ill.ma ha nominato me sottoscritto, ing. Maurizio FRANCO con studio in Bari alla Via Marco Partipilo n. 14, C.T.U., per l'individuazione, descrizione e valutazione dei beni immobili di proprietà della società "in liquidazione" con sede in Bitetto (BA), a mezzo di stesura di apposita relazione.

Nello specifico, le proprietà in esame sono:

IMMOBILE N. 1

Locale ad uso magazzino a piano terra sito in Bitetto (BA) alla via Raffaele Sciarra n. 5-7-9, censito in catasto al foglio 8, particella 272 sub 13.

Il locale è dotato di quattro aperture sulla via Sciarra e una sulla parallela via



Arboritanza, tutte difese da saracinesche e infissi. Internamente è diviso in due zone: la prima, con accesso dal civico 5, adibita ad ufficio, con ingresso/vano ufficio, saletta riunioni e bagno; la seconda, comunicante con la prima a mezzo di una porta in legno, ha accesso dagli altri quattro varchi citati ed è costituita di fatto da un unico grande spazio con altro bagno. Le due zone affacciano internamente su di un pertinenziale atrio scoperto laddove è stata abusivamente realizzata una cella frigo di dimensioni esterne pari a 5,00 x 1,80 metri avente accesso dall'interno a mezzo di porta a tenuta.

#### IMMOBILE N. 2

Porzione di suolo edificatorio sito in Bitetto (BA) al viale Giovanni Rutigliano s.n., censito in catasto al foglio 9, particelle 652, 661, 662 della estensione catastale di complessivi 1.898 metri quadrati, reale di 1.910 metri quadrati, costituente il Lotto n. 21 del P.I.P. del Comune di Bitetto con progetto approvato (ma con permesso scaduto) per la realizzazione di un opificio di superficie coperta pari a circa 540 metri quadrati per una volumetria di circa 2.700 metri cubi.

#### IMMOBILE N. 3

Terreno agricolo (uliveto) sito in Bitetto (BA) a circa due chilometri a sud del centro abitato, censito in catasto al foglio 26, particella 35, della estensione catastale di circa 1.208 metri quadrati.



## OPERAZIONI PRELIMINARI

Ho ritenuto opportuno procedere preliminarmente a visionare gli immobili in questione, previa acquisizione dei documenti e notizie idonee alla loro valutazione, per accertarne l'ubicazione nonché la composizione, consistenza e le altre utili caratteristiche tecniche, al fine di avere un quadro d'insieme chiaro e poter così giungere alla loro descrizione che possa servire ad una più agevole lettura della presente relazione di stima.

È stato comunque necessario accedere presso l'Archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bitetto onde poter visionare tutte le pratiche edilizie relative ai beni in esame. Trattandosi di beni di differente natura e posizione, ho inteso suddividerli in lotti, così come da descrizione seguente.

### LOTTO 1

#### 1.1 - DESCRIZIONE

**Locale terraneo ad uso magazzino di superficie lorda commerciale pari a circa 210 metri quadrati oltre a pertinenziale attinenza scoperta (atrio) di superficie pari a circa 52 metri quadrati, confinante nell'insieme con la via Sciarra, con vani scale (civici 3 e 11) di accesso ai piani superiori dell'edificio a cui appartiene e, in parte, con la via Arboritanza. Il locale ha quattro luci sulla via Sciarra e una sulla via Arboritanza ed è riportato nel nuovo catasto edilizio urbano in Ditta con sede in al foglio 8, particella 272, sub 13, via Sciarra Raffaele n. 5-7-9, categoria C/2, classe 6<sup>A</sup>, consistenza 190 m<sup>2</sup>, superficie catastale 222 m<sup>2</sup>, rendita Euro 529,89.**

L'immobile è situato in zona semiperiferica, a nord ovest del centro, del piccolo comune di Bitetto.





Lo stabile di appartenenza è stato edificato ante 1967 e poi ristrutturato e



modificato nel corso degli anni a partire dal 1986.

La struttura del fabbricato è mista, in c.a. e muratura portante, con solai latero-cementizi.

Gli accessi al locale sono tutti caratterizzati dalla presenza di saracinesche e da infissi in alluminio elettrocolorato di colore grigio e finitura gofrata con vetri antisfondamento.

L'altezza interna è per circa la metà degli spazi (civici 5 e 7) di 4,10 metri e per la restante parte di circa 4,30 metri.

Come accennato, il locale si divide in due zone distinte: la prima, con accesso dal civico 5, adibita ad ufficio, con ingresso/vano ufficio, saletta riunioni e bagno; la seconda, comunicante con la prima a mezzo di una porta in legno, ha accesso dagli altri quattro varchi citati ed è costituita di fatto da un unico grande spazio con presenza di un altro bagno.

I pavimenti sono in pietra mentre i due servizi igienici, uno in zona ufficio e l'altro diametralmente opposto in zona deposito, sono pavimentati e rivestiti con piastrelle ceramiche e dotati di wc, bidet, lavabo e piatto doccia.

L'atrio è invece pavimentato con marmette di cemento in due colori poste in opera a scacchiera.

Mentre gli infissi su esterno sono evidentemente recenti unitamente a quello della saletta riunioni prospiciente l'atrio, gli altri su interno sono in ferro e vetro retinato. L'infisso della saletta riunioni, peraltro, è difeso da una porta interna in ferro con serratura a doppia mappa. Altra porta simile garantisce l'accesso all'atrio anche dalla parte di locale con accesso dalla via Arboritanza.

Le pareti interne sono tutte intonacate a civile liscio e pitturate in due colori diversi. La zona ufficio risulta meglio mantenuta rispetto alla zona deposito.

Da segnalare la presenza di una cella frigorifera di dimensioni esterne pari a circa 5,00 x 1,80 metri con accesso dall'interno a mezzo di apposita porta a



tenuta. La cella è stata realizzata con pannelli coibenti di tipo industriale ed è sormontata da una piccola tettoia in lamiera onde difenderla dagli agenti atmosferici. La copertura suddetta, anch'essa illegittima come del resto la cella, poggia su profilati metallici infissi da un lato nella muratura perimetrale dello stabile, e dall'altro nel muro di delimitazione dell'atrio dai confinanti box di altrui proprietà con accesso dalla parallela via Arboritanza.

Le condizioni generali dell'immobile sono discrete anche se va segnalata la presenza di umidità di risalita sulla parte bassa delle pareti esterne, soprattutto nella zona deposito.

Le porte interne di ufficio e bagni sono in legno tamburato.

Dal punto di vista impiantistico il locale pare a norma anche se non sono state reperite le necessarie dichiarazioni di conformità. L'impianto elettrico è sottotraccia nella zona ufficio e sovrapposto nella zona deposito.

Nella prima zona sono presenti due condizionatori d'aria peraltro piuttosto datati. Altro refrigeratore è a servizio della cella frigorifera.

È presente un impianto di allarme anti-intrusione con combinatore telefonico.

## 1.2 - TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI NEL VENTENNIO

A seguito della verifica della documentazione agli atti ed effettuate le necessarie integrazioni è possibile affermare che, relativamente all'immobile di via Sciarra di proprietà della \_\_\_\_\_, risultano le seguenti:

### TRASCRIZIONI A FAVORE

- trascrizione a favore del 16/04/2004 - Registro Particolare 13211 Registro Generale 19004, Pubblico ufficiale CINQUEPALMI AMELIA, Repertorio 4966/2601 del 13/04/2004, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA -Immobili siti in BITETTO(BA) (in



NCEU al Fg. 8, p.lla 272 sub 13) – e contro

con sede in

#### TRASCRIZIONI CONTRO

- trascrizione contro del 19/05/2022 - Registro Particolare 19243 Registro Generale 25992, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI, Repertorio 1990 del 28/02/2022, ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO e a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

#### ISCRIZIONI CONTRO

- iscrizione contro del 03/12/2020 - Registro Particolare 7114 Registro Generale 49379, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE, Repertorio 1161 del 11/11/2020, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BITETTO(BA) (in NCEU al Fg. 8, p.lla 272 sub 13, in NCT al Fg. 26, p.lla 35 e al Fg. 9, p.lle 652, 661, 662) – e a favore di

- iscrizione contro del 01/04/2021 - Registro Particolare 2146 Registro Generale 15754, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TRENTO, Repertorio 61/2021 del 04/01/2021, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in BITETTO(BA) (in NCEU al Fg. 8, p.lla 272 sub 13, in NCT al Fg. 26, p.lla 35 e al Fg. 9, p.lle 652, 661, 662) – e a favore di

- iscrizione contro del 27/04/2021 - Registro Particolare 2754 Registro Generale 19936, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 928/20 del 28/09/2020, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in BITETTO(BA) (in NCEU al Fg. 8, p.lla 272 sub 13, in NCT al Fg. 26, p.lla 35 e al Fg. 9, p.lle 652, 661,



662) – e a favore di

L'iscrizione n. 3934/19194 del 17/04/2004 a garanzia della concessione di mutuo fondiario è stata oggetto di estinzione totale con comunicazione n. 1914 del 27/04/2015 e di cancellazione totale eseguita in data 15/05/2015.

### **1.3 – PROVENIENZA**

L'immobile è stato acquistato nell'odierna consistenza, dalla società \_\_\_\_\_, a mezzo di atto pubblico di compravendita a rogito Notaio Amelia CINQUEPALMI del 13 aprile 2004, repertorio 4966/2601, trascritto in data 16/04/2004 ai n.ri 13211/19004. In detto atto (allegato in coda alla relazione) si fa riferimento al subalterno 21 che è stato sostituito dall'attuale 13 per bonifica catastale.

### **1.4. - ESTRATTI CATASTALI**

Vengono allegati alla presente l'estratto di mappa, la planimetria catastale e la visura catastale relativi agli immobili di cui trattasi.

### **1.5. – CONCESSIONI EDILIZIE E CERTIFICAZIONI**

Sono stati reperiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bitetto i seguenti titoli edilizi inerenti all'immobile in esame:

- Concessione Edilizia n. 46/79 del 19 aprile 1979, per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione costituito da n. 6 appartamenti, rilasciata alla signora Maria DI LEO (mai attuata);
- Concessione Edilizia n. 63/86 del 21 settembre 1992, per la ristrutturazione del primo piano e sostituzione di solaio al secondo piano ed alle annesse



suppigne a piano terra, rilasciata ai signori Riccardo, e Giuseppina CALIANDRO;

- Concessione Edilizia n. 178/94 del 5 dicembre 1994, in variante alla n. 63/86, rilasciata al sig. Arcangelo RAGNO quale procuratore speciale della società RAGNO COSTRUZIONI SRL con sede in Bitonto (BA).
- Dichiarazione di Inizio Attività prot. n. 12063 del 19 dicembre 2003 (ultimo titolo edilizio).

L'immobile è stato dichiarato agibile con apposito permesso rilasciato in data 10 marzo 2006 prot. n. 2481/06. Il permesso inerisce al subalterno 21 della particella 305 originario dell'attuale subalterno 13 della particella 272 a seguito di avvenuta variazione per bonifica di identificativo catastale.

## **1.6. – COPIE DI CONCESSIONI E DOCUMENTAZIONE INERENTE**

Le copie dei titoli citati vengono allegate in coda alla presente relazione.

## **1.7. – REGOLARITA' EDILIZIA**

A seguito del sopralluogo effettuato e dal confronto della planimetria di cui all'ultimo titolo edilizio, nonché della relativa planimetria catastale, è possibile affermare la corrispondenza urbanistico-catastale dell'immobile oggetto di perizia ad eccezione di due piccoli vani doccia realizzati sfruttando minime superfici di minor altezza situate al di sotto dei vani scale di cui ai civici 3 e 11. Trattasi di situazione facilmente sanabile.



## **1.8. – INTESTAZIONE - LOCAZIONI, SERVITU'**

Sulla scorta della documentazione messa a mia disposizione dalla Curatela e dell'altra suindicata, da me richiesta presso i competenti uffici, posso affermare che non pare vi siano dubbi circa la legittima intestazione alla società fallita, degli immobili di cui trattasi.

Gli immobili, al momento del sopralluogo, risultavano liberi da persone ma non da cose. Erano infatti presenti gli arredi della zona ufficio, e due mezzi (come in foto) oltre a suppellettili varie.

## **1.9. – CONSISTENZA DELL'IMMOBILE**

L'immobile, nel suo complesso, si estende per una superficie coperta (lorda commerciale) pari a circa 210 metri quadrati.

Costituisce pertinenza diretta un atrio interno di superficie pari a circa 52 metri quadrati.

La superficie commerciale dell'immobile, assegnando un rapporto mercantile pari a 0,2 per l'atrio, è quindi pari a circa 220 metri quadrati.

## **1.10. – STIMA - CRITERI E VALUTAZIONE**

Note le superfici in gioco bisogna passare alla loro valutazione.

L'immobile in esame ha destinazione d'uso "magazzino" e si trova in zona semiperiferica del piccolo comune di Bitetto.

La sua appetibilità non è certamente elevata sia per destinazione che per posizione, ma anche per le sue caratteristiche intrinseche.

Dalle ricerche di mercato effettuate non sono stati reperiti immobili simili da poter comparare in maniera oggettiva.



Non resta quindi che riferirsi al metodo di stima cosiddetto del Coast Approach o Metodo del Costo, il più appropriato nel caso di immobili che, come quello in esame, hanno un mercato limitato.

Si tratta di un procedimento di stima analitico che mira a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato (come nel nostro caso).

Il principio di sostituzione afferma che un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del costo di costruzione di un immobile sostituito che presenta la stessa utilità funzionale; dunque il compratore è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno edificabile e al costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente.

In base al principio di sostituzione, al costo di riproduzione a nuovo si sottrae il deprezzamento maturato al momento della stima.

Nel caso specifico, con riferimento alle problematiche economiche relative alla definizione dell'accertamento di conformità ai fini del rilascio del permesso di costruire in sanatoria, andranno anche sottratte le spese relative.

## **VALORE DELL'AREA EDIFICABILE**

Il valore dell'area è quello relativo all'area di sedime necessaria alla costruzione dei manufatti che, convenzionalmente, può essere assunto pari al 20% del costo di costruzione.

Esso dipenderà quindi dal computo che seguirà.

## **COSTO DI COSTRUZIONE DEGLI IMMOBILI**

Le condizioni di applicazione del procedimento di stima riguardano:

1- la stima del costo di ricostruzione a nuovo dell'edificio;



- 2- la stima del valore di mercato del terreno edificato (che può essere convenzionalmente assunto pari al 20% del costo di costruzione e, quindi, dipende dal calcolo di quest'ultimo);
- la stima del deprezzamento.

Al valore finale si giunge calcolando il

- 1- Costo Tecnico di Costruzione;

a questo vanno aggiunti:

- 2- le spese tecniche;
- 3- gli oneri comunali.

Va poi calcolato:

- 4- il valore dell'area;

e aggiunti:

- 5- gli oneri finanziari;
- 6- l'utile del promotore.

Tutte le voci suddette concorrono al calcolo del cosiddetto "Valore a Nuovo" del complesso.

Nello specifico:

- 1. Costo tecnico di costruzione

La stima del costo tecnico di costruzione dell'edificio viene effettuata utilizzando ricerche specifiche circostanziate alla provincia ed al comune di appartenenza messe a disposizione dal Consiglio Nazionale degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori.

In particolare si procede alla simulazione della costruzione in Bitetto di un edificio (porzione) avente caratteristiche similari a quello in esame.



La particolarità dell'applicazione statistica del CRESME sta nel fatto che, rispetto ad una serie di informazioni che vengono fornite, il sistema riesce a tirar fuori le percentuali di incidenza di opere edili, strutture, impianti elettrici ed altri impianti. Ovviamente il tutto va poi riferito alle superfici commerciali rivenienti dal calcolo delle superfici reali.

Il sistema richiede poi di specificare, oltre al luogo di esecuzione dei lavori, la tipologia edilizia, la tipologia costruttiva, il livello di rendimento energetico e la qualità delle rifiniture, il numero dei piani, l'eventuale presenza di seminterrato e di soffitta, l'accessibilità al cantiere.

Il modello preso in esame è quello di una costruzione di una palazzina in c.a. con rendimento energetico e qualità delle finiture bassi, a due piani, con seminterrato non presente e con accessibilità del cantiere "penalizzante" data la larghezza ridotta della via Sciarra.

Il modello fa riferimento ad una costruzione residenziale alla quale, per caratteristiche di base, l'immobile in esame assomiglia.

In realtà, però, le sue caratteristiche intrinseche fanno sì che il suo costo di costruzione non possa essere parificato a quello di un appartamento ad uso residenziale, motivo per cui il valore finale verrà ridotto del 30% onde tener conto della debita differenza in termini di opere edili e soprattutto di rifiniture.

Si riporta qui di seguito il risultato della simulazione.



**Costi costruzione edilizia**

L'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti.

**Localizzazione opera**

Provincia

Comune

**Nota metodologica**

**Selezione dei parametri edilizi**

**1. Tipologia edilizia**

Monofamiliare isolata

Bifamiliare

Casa a schiera

Palazzina plurifamiliare

**2. Tipologia costruttiva**

Cemento armato

Muratura portante

Presenza ascensore

**3. Rendimento energetico**

Basso

Medio

Alto

Massimo

**4. Qualità finiture**

Economica

Media

Migliore

**5. Numero piani**

Un piano

Due piani

Tre piani e oltre

**6. Seminterrato**

Presente ed abitabile

Presente e non abitabile

Non presente

**7. Sottotetto**

Presente ed abitabile

Presente e non abitabile

Non presente

**8. Accessibilità cantiere**

Normale

Penalizzante

Molto penalizzante

**Inserimento delle caratteristiche costruttive**

Superficie totale lorda ?

Residenziale  mq

Terrazze logge e balconi  mq

? Superficie coperta  mq

Superficie totale: 220,00 mq

**Calcolo del costo di costruzione standard (€)**

<b>Costo al metro quadro</b>	<b>947,52 €/mq</b>
<b>Costo complessivo</b>	<b>208.454,20 €</b>
<b>di cui</b>	<b>Quota</b>
<i>Edilizia</i>	103.045,08 € 49,43%
<i>Strutture</i>	86.745,52 € 41,61%
<i>Impianti elettrici</i>	9.343,02 € 4,48%
<i>Altri impianti</i>	9.320,59 € 4,47%

La cifra calcolata, ridotta del 30% per le motivazioni addotte in precedenza, è pari a 145.917,94 per un costo unitario pari a circa 663,00 €/mq.



Il costo tecnico di costruzione totale risulta quindi pari a 145.917,94 euro.

2 le spese tecniche

Normalmente tali spese si pongono uguali all'8% del costo tecnico di costruzione.

Ammontano quindi (arrotondando) a 11.673,44 euro;

3 gli oneri comunali

Vengono ipotizzati incidenti all'incirca per il 7% del costo tecnico di costruzione.

Ammontano quindi a 10.214,26 euro;

La somma delle tre voci sin qui esplicitate rappresenta il Costo di Costruzione ed ammonta a 167.805,63 euro.

4 il valore dell'area

Il rapporto di complementarietà, come già riportato, è stato individuato nel 20% del Costo di Costruzione per un totale di 33.561,13 euro.

La somma del Costo di Costruzione e del Valore dell'Area è pari a 201.366,76 euro

5 gli oneri finanziari

Calcolati ad un tasso del 5% sulla somma di Costo di Costruzione e Valore dell'Area, ammontano a 10.068,34 euro.

6- l'utile del promotore.

Viene applicato sul Valore dell'area e sul costo tecnico di costruzione (201.366,76 €) prudenzialmente al 10%, e ammonta a 20.136,68 euro.



La somma delle voci sin qui esplicitate, indicante il "Valore a Nuovo", ammonta a 231.571,77 euro.

#### 7. Deprezzamento

A questo punto deve essere calcolato il deprezzamento per tenere conto del deterioramento fisico relativo al periodo trascorso dall'intervento del 1986 per quanto concerne le strutture e dalla ristrutturazione interna (2003), come rilevabile dai documenti tecnici acquisiti, per quanto concerne le altre voci.

Tanto con riferimento alla vita nominale delle opere divise tra edili (50 anni), strutture (100 anni), impianti elettrici e altri impianti (30 anni).

Il deprezzamento va calcolato sul Costo di Costruzione.

Si ha quindi:

ripartizione	superficie	% incidenza	costo	vetustà	vita utile	vita residua	valore deprezzato
opere edili	231.571,77	49,43%	114.465,93	19	50	31	70.968,87
strutture	231.571,77	41,61%	96.357,01	46	100	54	52.032,79
imp. El.	231.571,77	4,48%	10.374,42	19	30	11	3.803,95
altri imp.	231.571,77	4,47%	10.351,26	19	30	11	3.795,46
			231.548,61				<b>130.601,08</b>
				deprezzamento			100.947,54

Da cui deriva che il deprezzamento è pari a 100.947,54 euro.

Segue che il Valore del bene deprezzato, ad oggi è pari a:

231.571,77 € - 100.947,54 € = (arrotondando) a 130.600,00 euro.



## LOTTO 2

### 2.1 - DESCRIZIONE

**Porzione di suolo edificatorio sito in Bitetto (BA) al viale Giovanni Rutigliano s.n., censito in catasto al foglio 9, particelle 652, 661, 662 della estensione catastale di complessivi 1.898 metri quadrati, reale di 1.910 metri quadrati, costituente il Lotto n. 21 del P.I.P. del Comune di Bitetto con progetto approvato (ma con permesso scaduto) per la realizzazione di un opificio di superficie coperta pari a circa 540 metri quadrati per una volumetria di circa 2.700 metri cubi.**

La zona PIP è situata a alla periferia nord est del comune di Bitetto in direzione Modugno.

Il suolo è situato in posizione angolare con due lati fronte strada prospicienti sul viale Giovanni Rutigliano così come attualmente denominato.

Attualmente è allo stato di terreno incolto.





Esso confina anche con la particella 663 a sud-est, e con la particella 651 a sud-ovest. Il confine sud-est è caratterizzato dalla presenza di un muro di cemento armato edificato dal vicino. Su tutti gli altri lati vi sono paletti e i residui di una rete ormai asportata in buona parte.

## 2.2. - TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI NEL VENTENNIO

A seguito della verifica della documentazione agli atti ed effettuate le necessarie integrazioni è possibile affermare che, relativamente al suolo edificatorio in zona PIP di proprietà della \_\_\_\_\_, risultano le seguenti:

### TRASCRIZIONI A FAVORE

- trascrizione a favore del 29/12/2009 - Registro Particolare 38229 Registro Generale 58504, Pubblico ufficiale PALMISANO GIUSEPPE, Repertorio 16342/5224 del 01/12/2009 - ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO -



Immobili siti in BITETTO(BA) (in NCT al Fg. 9, p.lle 652, 661, 662) - e contro il Comune di Bitetto C.F. 00939820726.

#### TRASCRIZIONI CONTRO

- trascrizione contro del 06/08/2010 - Registro Particolare 24984 Registro Generale 39042, Pubblico ufficiale PALMISANO GIUSEPPE, Repertorio 16872/5597 del 28/07/2010 - ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO - Immobili siti in BITETTO(BA) (in NCT al Fg. 9, p.lle 652, 661, 662) - e a favore del Comune di Bitetto C.F. 00939820726;

- trascrizione contro del 06/08/2010 - Registro Particolare 24985 Registro Generale 39043, Pubblico ufficiale PALMISANO GIUSEPPE, Repertorio 16872/5597 del 28/07/2010 - ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE - Immobili siti in BITETTO(BA) (in NCT al Fg. 9, p.lle 652, 661, 662) - e a favore del Comune di Bitetto C.F. 00939820726.

- trascrizione contro del 19/05/2022 - Registro Particolare 19243 Registro Generale 25992, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI, Repertorio 1990 del 28/02/2022, ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO e a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

#### ISCRIZIONI CONTRO

- iscrizione contro del 03/12/2020 - Registro Particolare 7114 Registro Generale 49379, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE, Repertorio 1161 del 11/11/2020, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BITETTO(BA) (in NCEU al Fg. 8, p.la 272 sub 13, in NCT al Fg. 26, p.la 35 e al Fg. 9, p.lle 652, 661, 662) - e a favore di

con sede in



- iscrizione contro del 01/04/2021 - Registro Particolare 2146 Registro Generale 15754, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TRENTO, Repertorio 61/2021 del 04/01/2021, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in BITETTO(BA) (in NCEU al Fg. 8, p.lla 272 sub 13, in NCT al Fg. 26, p.lla 35 e al Fg. 9, p.lle 652, 661, 662) – e a favore di

- iscrizione contro del 27/04/2021 - Registro Particolare 2754 Registro Generale 19936, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 928/20 del 28/09/2020, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in BITETTO(BA) (in NCEU al Fg. 8, p.lla 272 sub 13, in NCT al Fg. 26, p.lla 35 e al Fg. 9, p.lle 652, 661, 662) – e a favore di

## 2.3 – PROVENIENZA E PRECISAZIONI

L'immobile è stato acquistato nell'odierna consistenza, dal Comune di Bitetto, a mezzo di atto pubblico di cessione di diritti reali a titolo oneroso a rogito Notaio Giuseppe PALMISANO del 1° dicembre 2009, repertorio 16342, trascritto in data 29/12/2009 ai n.ri 38229/58504.

L'atto (allegato in coda alla perizia) intitola "CONVENZIONE PER L'ASSEGNAZIONE E CONCESSIONE IN DIRITTO DI PROPRIETÀ DI LOTTI DI TERRENO COMPRESI NEL PIANO DELLE AREE DESTINATE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.) – ART. 27 DELLA LEGGE 865/71.

In esso e nei suoi allegati (REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE DESTINATE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI NELL'AMBITO DEL P.I.P. approvato con deliberazione consiliare n. 52 del 30/09/2005) vengono fissati i presupposti per l'assegnazione dei lotti edificabili, le prescrizioni per la progettazione e



costruzione dei vari capannoni, nonché le limitazioni nei casi di inadempimenti quali la mancata edificazione e la cessione dei terreni a terzi.

Nello specifico è doveroso sottolineare:

- che nelle aree edificabili comprese nel P.I.P., ai sensi dell'articolo 1 delle norme Tecniche Edilizie di attuazione del P.I.P. stesso, sono insediabili le attività : a) attività artigianali (e relativi impianti produttivi) con cicli di lavorazione che non siano rumorosi; b) attività per il commercio all'ingrosso ed al minuto (depositi, rappresentanze ed uffici), comprese le attività di vendita, entro il limite del 10% dei lotti disponibili, previa preventiva acquisizione del parere del Settore Commercio e compatibilmente con il Regolamento delle aree commerciali; c) attività connesse con l'agricoltura e impianti per la trasformazione di prodotti agricoli con esclusione di quelli nocivi e comunque rientranti nella classificazione ISTATC/O la Camera di Commercio per il settore agricolo; d) officine meccaniche e assimilabili; e) autorimesse; f) residenze per il personale di custodia, attrezzature assistenziali, sanitarie e ricreative, destinate esclusivamente come pertinenze delle attività che si insediano nella zona P.I.P.;
- Il vincolo di destinazione (ZONA D1), di cui all'art. 3 pag. 3 della convenzione;
- Il prezzo di assegnazione determinato in 23,24 €/mq come da delibera di C.C. n. 40 del 9 marzo 2005, di cui all'art. 4 pag. 4 della convenzione;
- la possibilità di ipotecare il diritto di proprietà concesso sul singolo lotto, di cui all'art. 5 pag. 5 della convenzione;
- Gli obblighi di cui all'art. 6 pag. 5-6 relativi alle tempistiche di trasmissione dei progetti (novanta giorni dalla stipula della convenzione), di ritiro della concessione (novanta giorni dalla comunicazione di accoglimento



dell'istanza), di inizio dei lavori (entro dodici mesi dal rilascio del Permesso di Costruire, di completamento dei lavori (nei tempi consentiti dal PdC).

È comunque consentita la concessione di proroghe da parte del Comune su richiesta motivata dell'assegnatario.

- Le condizioni di assegnazione di cui all'art. 8 pag. 6 della convenzione e cioè: A)- l'area ceduta è sottoposta al vincolo di destinazione originaria; B)- il cambio dell'attività lavorativa è consentito previo nulla osta comunale; C)- la vendita o la locazione dell'immobile è consentita ad altro soggetto avente i requisiti per poter chiedere l'assegnazione di un lotto nel P.I.P. previo nulla osta comunale; D)- la cessione a terzi del diritto di proprietà delle aree eventualmente ancora da edificare o parzialmente edificate nonché la costituzione su di esse di diritti reali di godimento salvo preventiva autorizzazione del Comune; E) - qualora, per evenienze documentate, l'assegnatario fosse costretto a recedere dall'iniziativa, dovrà immediatamente informare il Comune, che potrà autorizzarlo alla vendita di quanto già realizzato ad altro soggetto avente i requisiti per poter chiedere l'assegnazione di un lotto nel P.I.P.

Si osservi che, nel caso specifico, come di seguito riportato, sono state rispettate le prescrizioni iniziali fino alla comunicazione di inizio lavori, peraltro parziale, dopo la quale nulla più è stato prodotto.

Il sottoscritto CTU, in data 25 ottobre 2022, ha interpellato il Comune di Bitetto nella persona del Responsabile Settore Tecnico dott. ing. Vittorio Maria NUNZIANTE, onde meglio comprendere gli eventuali limiti imposti alle caratteristiche dell'ipotetico acquirente del suolo.

Il collega, nella sua risposta scritta del 10 novembre 2022, chiariva quanto segue:



1. La Curatela fallimentare può vendere l'area a suo tempo assegnata alla \_\_\_\_\_ e di che trattasi ad un soggetto che possa svolgere una delle attività indicate all'art. 33.3/S, comma 2, delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al PUG vigente;

Art.33.3/S. CP.T Contesto produttivo riveniente dal PRG vigente

1. Sono i contesti con destinazione per attività produttive riveniente dal PIP approvato con la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 09.09.1999.

2. I CP.T sono destinati alle attività produttive secondo la definizione del comma i) dell'art. 1 del DPR 160/2010, ovvero "le attività di produzione di beni e servizi" e nello specifico:

- le attività produttive legate alla trasformazione del prodotto agricolo;
- le attività commerciali subordinate all'approvazione del Documento Strategico del commercio ai sensi dell'art. 12 della L.R. n.24/2015 e alla verifica della dotazione dei relativi standard urbanistici ai sensi dell'art.5 del DM n. 1444/68) con l'esclusione di attività al dettaglio con una superficie di vendita inferiore a 250 mq (dimensione degli esercizi di vicinato secondo il comma 5 dell'art. 16 della L.R. 24/2015) ivi comprese le attività di esclusiva somministrazione di alimenti e bevande
- le attività artigianali;
- i servizi resi dalle banche e dagli intermediari finanziari e i servizi di telecomunicazioni, di cui alla lettera b), comma 3, dell'articolo 38 del decreto-legge,

3. Nel CP.T sono consentiti gli interventi edilizi diretti, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Unità operativa minima: Um = 2.000 mq, articolabile in sub-lotti aventi dimensione minima pari a 500 mq;



- Rc - Rapporto massimo di copertura: = 50 % di Um.

2. Inoltre il progetto da ripresentare allo sportello SUAP del Comune deve rispettare la normativa tecnica indicata sia nel citato art. 33.3/S delle NTA che all'art. 12.5/P, commi 1 – 2 e 3, delle medesime NTA annesse al vigente PUG. Quest'ultima norma (art. 12.5/P, comma 3) detta le modalità ed i vincoli di alienazione dei lotti inedificati a cui si dovrà attenere nell'eventuale procedura di vendita da parte della curatela fallimentare;

Art. 12.5/P. CP. T Contesto produttivo riveniente dal PUG vigente

1. Nei CP.T gli interventi disciplinati nel PUG/S devono rispettare i seguenti parametri.

- H - Altezza massima del fabbricato: = m 8,00 (o secondo quanto previsto dalla DCC n. 17/2001);

- Dc- Distanza da i confini dei lotti: = 5,00 m;

- Df - Distacco tra i fabbricati: = uguale o maggiore di 10,00 m, qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza;

- Ds - Distanza dalla strada: = non inferiore a 10,00 m;

- Spp -Superficie permeabile in modo profondo:  $\geq$  25% di superficie del lotto;

- US - Urbanizzazioni secondarie

attività industriali/artigianali

US art 5 DM 1444/68 = 10% superficie del lotto, con la possibilità di realizzare parcheggi interrati;

US legge 122/89 = 1 mq/10 mc di volumetria a realizzarsi, con la possibilità di realizzare parcheggi interrati;

attività commerciali e terziario



US art. 5 DM 1444/68 = 80 mq ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento, di cui almeno la metà destinata a parcheggio, con la possibilità di realizzare parcheggi interrati e/o sopraelevati (uso dei lastrici o in deroga alle altezze previste per un solo piano H interna netta max 2,6 m); detti standard mantengono uno status giuridico di aree private di uso pubblico, formalizzato con apposito atto di vincolo.

US legge 122/89 = 1 mq/10 mc di volumetria non commerciale a realizzarsi, con la possibilità di realizzare parcheggi interrati;

US L.R. 7/2009 = parcheggi pertinenziali per attività commerciali secondo quanto disposto dal comma 2 dell'art. 4 (sostitutive del parcheggio legge 122/89), con la possibilità di realizzare parcheggi interrati;

2. Nella sagoma del fabbricato è consentita la realizzazione di una unità abitativa per lotto da destinare a residenza per il proprietario o per il personale di custodia, con superficie utile massima di 95 mq, oltre la volumetria per la produzione insediabile.

3. Vincoli di alienabilità

3.1 Lotti ineditati

Agli assegnatari a qualsiasi titolo di lotti non edificati, è consentita la cessione a soggetti che intendono avviare attività produttive come definite dal comma i) art. 1 del D.P.R. 160/2010, con le esclusioni previste dal precedente comma 2, al prezzo di acquisizione corrisposto al Comune al momento dell'assegnazione, rivalutato sulla base delle variazioni ISTAT.

3.2. Manufatti edilizi

I manufatti edilizi già realizzati, in corso di realizzazione o a realizzarsi su lotti assegnati o da assegnare, potranno essere alienati decorsi 24 mesi dalla segnalazione certificata di agibilità (ai sensi dell'art. 24 DPR 380/2001) s.m.i. o dalla data di rilascio da parte del Comune del certificato di agibilità.



4. CP.T, Contesto produttivo riveniente dal PRG vigente

4. 1. I CP.T, rivenienti dal PRG vigente e ubicati sulla via per Bitritto, gli interventi disciplinati nel PUG/S devono, rispettare i seguenti parametri:

- Superficie da cedere al Comune  $\geq$  20% della Mmi;
- Superficie coperta: definita dal PUE;
- Superficie permeabile del comparto dovrà essere pari almeno al 20% della superficie territoriale totale.
- Altezza max (salvo costruzioni speciali) = 8,0 m
- Dc= distanza minima dai confini = 5,0 m
- Df = distacco tra fabbricati = uguale o maggiore di 10,0 m, qualora non si costruisca in comunione di muro o in aderenza.
- Ds = distacco dalle strade: non inferiore a 10,0 m.
- Parcheggi =  $1/10 \text{ mq/mc} + 10 \text{ mq} \times \text{addetto}$ .

5. Il contesto denominato CP.T attualmente occupato da un'attività produttiva (oleificio cooperativo), può essere delocalizzato attraverso la formazione di un PUE (art. 16 della L.R. 20/2001) o attraverso la procedura disciplinata dall'art.34 della L. n. 265/1999 (accordo di programma).

5.1. Il PUE o il programma, che segue la procedura prevista dall'art. 13.2/P delle presenti NTA (conferenza di servizi istruttoria), deve definire caratteristiche fisiche e dimensionali del comparto cedente e del comparto ricevente, parametri urbanistici, modalità attuative e termini temporali per la realizzazione degli interventi.

Il comparto cedente (attuale contesto CP.T), in analogia con i contesti limitrofi, dovrebbe essere destinato in parte a servizi ed in parte a residenza.

Il comparto ricevente (da definire in sede di PUE e/o programma), deve obbligatoriamente essere destinato ad attività produttiva equivalente a quella attualmente esistente nel CP/T.



3. Al momento non risulta avviata procedura di restituzione del suolo;

4. In merito alla ripresentazione del progetto si ribadisce che lo stesso dovrà seguire la procedura dello sportello SUAP e rispettare le norme edilizie/urbanistiche di cui ai precitati artt. 12.5/P e 33.3/S, nonché quelle inerenti alla nuova attività da insediare.

## **2.4. - ESTRATTI CATASTALI**

Vengono allegate alla presente l'estratto di mappa e le visure relative agli immobili di cui trattasi

## **2.5. – CONCESSIONI EDILIZIE E CERTIFICAZIONI**

È stato reperito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bitetto il seguente titolo edilizio inerenti all'immobile in esame:

- Permesso di Costruire n. 12/2010 del 14 febbraio 2011, per l'intervento di nuova costruzione di un opificio artigianale con annessi servizi in Bitetto alla via Vito Divella angolo via Giovanni Rutigliano, Lotto n. 21 – 2° stralcio zona PIP.

Come sopra riportato, al fine di non sfiorare i limiti temporali per dichiarare l'inizio lavori, i progettisti depositavano apposita comunicazione in data 12 gennaio 2012, asserendo che in data 16 gennaio 2012 sarebbero iniziati i lavori di recinzione cantiere, pulizia, scavo e carotaggio per indagini geologiche necessarie per il calcolo strutturale.

Non è stato reperito alcun documento successivo a questo.

## **2.6. – COPIE DI CONCESSIONI E DOCUMENTAZIONE INERENTE**

Le copie dei titoli citati vengono allegate in coda alla presente relazione.



## **2.7. – REGOLARITA' EDILIZIA**

Allo stato attuale si tratta di un terreno edificatorio. A seguito del sopralluogo effettuato è possibile affermare la corrispondenza urbanistico-catastale dell'immobile oggetto di perizia.

## **2.8. – INTESTAZIONE - LOCAZIONI, SERVITU'**

Sulla scorta della documentazione messa a mia disposizione dalla Curatela e dell'altra suindicata, da me richiesta presso i competenti uffici, posso affermare che non pare vi siano dubbi circa la legittima intestazione alla società fallita, degli immobili di cui trattasi.

## **2.9. – CONSISTENZA DELL'IMMOBILE**

L'immobile, nel suo complesso, si estende per una superficie effettiva (lorda commerciale) pari a circa 1.910 metri quadrati.

## **2.10. – STIMA - CRITERI E VALUTAZIONE**

Note le superfici in gioco bisogna passare alla loro valutazione.

Trattandosi di un terreno ceduto all'attuale società proprietaria in seno a specifica convenzione, non può che prendersi, a base della valutazione, il prezzo stabilito con apposita deliberazione di C.C..

Tale prezzo è di 23,24 €/mq per complessivi 44.388,40 euro (1.910 mq) in considerazione dei limiti imposti dalla convenzione che ancora attualmente limitano la platea dei possibili acquirenti.

Il valore aggiunto del permesso di costruire esistente è del tutto teorico dovendo l'eventuale aggiudicatario procedere alla presentazione di un nuovo progetto essendo trascorsi oltre dieci anni dal rilascio del PdC 12/2010.



Al fine di rendere la stima la più oggettiva possibile, trattandosi di un immobile particolare per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dal mercato assai limitato, lo scrivente ha eseguito una ricerca di possibili comparabili onde comprendere quale potesse essere il valore del costruito e, da qui, risalire al valore dell'area edificatoria, ma non è stato possibile reperire atti di immobili simili effettivamente compravenduti.

Peraltro sono stati trovati due altri cespiti paragonabili attualmente in vendita.

Si tratta di capannoni insistenti nella stessa zona PIP del nostro subject e precisamente alla via Giuseppe Tatarella.

Ciò ha concesso di comprendere l'andamento del mercato in zona e quindi di procedere alla valutazione del terreno in maniera inversa partendo dai valori di vendita dei due immobili di cui si hanno notizie attendibili.

In particolare:

1. un opificio di superficie coperta pari a 2.000 metri quadrati e superficie scoperta pari a 2.281 metri quadrati. L'immobile, attualmente all'asta a seguito di una procedura esecutiva, è in vendita al prezzo base di 573.187,50 euro (offerta minima 429.890,00 euro), stante la valutazione iniziale di 1.019.000,00 euro;
2. un opificio di superficie coperta pari a 500 metri quadrati, oltre 100 metri quadrati ad uffici ricavati all'interno del volume del capannone, e 500 metri quadrati di superficie scoperta.

La richiesta economica, peraltro anche datata, è di 270.000,00 euro.

Si tenga comunque presente che si tratta di cifre richieste e quindi assai probabilmente soggette a ribassi in corso di trattativa.



In ogni caso, il comparabile 1, di superficie commerciale pari a circa 2.281 metri quadrati, ha un'incidenza unitaria all'attualità, con riferimento al prezzo minimo di vendita, di circa 188,00 €/mq;

Il comparabile 2, di superficie commerciale pari a circa 650 metri quadrati di circa 415,00 €/mq.

La media dei due valori unitari è pari a circa 300,00 €/mq.

Nel caso specifico di opifici in zona convenzionata, il rapporto di complementarietà (tra valore finale e valore dell'area) non può essere ritenuto ragionevolmente superiore al 10%, nel caso specifico a 30,00 €/mq.

Si noti che tale valore finale non è dissimile dal prezzo pagato a dicembre 2009 rivalutato ad oggi (ottobre 2022) e pari esattamente a 29,49 €/mq.

Segue, quindi, che il valore unitario dell'immobile periziato viene assunto pari a 29,49 €/mq così come da precise disposizioni di cui alle norme precedentemente richiamate per i casi di cessione di lotti ineditati.

Pertanto il valore complessivo del suolo è pari a:

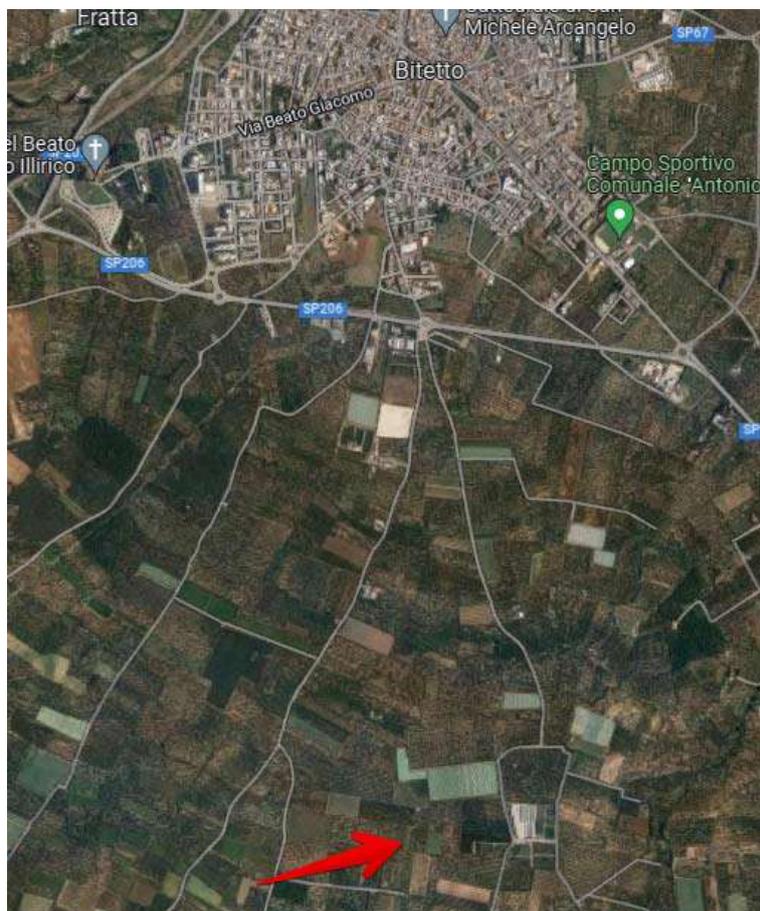
$29,49 \text{ €/mq} \times 1.910 \text{ mq} = 56.325,90 \text{ euro.}$



## LOTTO 3

### 3.1 - DESCRIZIONE

Terreno agricolo (uliveto) sito in Bitetto (BA) a circa due chilometri a sud del centro abitato, censito in catasto al foglio 26, particella 35, della estensione catastale di circa 1.208 metri quadrati.

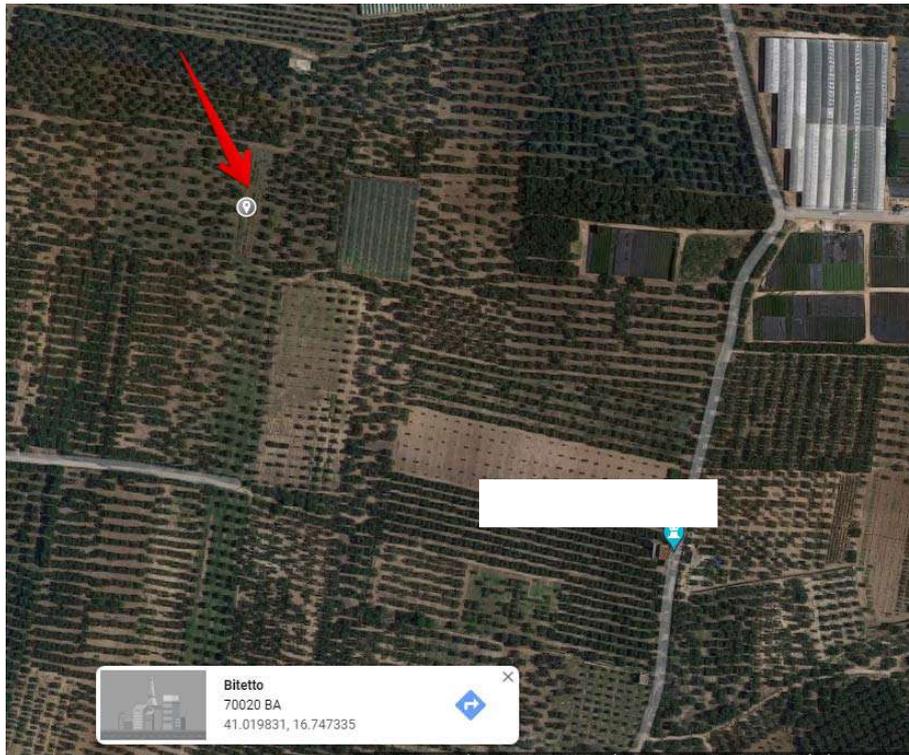


Il terreno in esame è un piccolo appezzamento situato in zona sud della campagna bitettese, al centro di uliveti molto ben tenuti.

La sua posizione è vicina all'edificio cosiddetto "Casino del Comandante) e precisamente corrispondente alle coordinate 41.019831, 16.747335.

Confina con le particelle 34, 438, 173, 222 e 185.





Il terreno è in stato di completo abbandono ed è praticamente un vigneto a spalliera di soli cinque filari di lunghezza pari a circa settanta metri.



La particella è interclusa e, per raggiungerla, è necessario attraversare altrui proprietà.

## 2. - TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI NEL VENTENNIO

A seguito della verifica della documentazione agli atti ed effettuate le necessarie integrazioni è possibile affermare che, relativamente al suolo edificatorio in zona PIP di proprietà della \_\_\_\_\_, risultano le seguenti:

### TRASCRIZIONI A FAVORE

- trascrizione a favore del 07/07/2008 - Registro Particolare 20471 Registro Generale 31582, Pubblico ufficiale PALMISANO GIUSEPPE, Repertorio 15091/4423 del 10/06/2008, ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA - Immobili siti in BITETTO (BA) (in NCT al Fg. 26, p.lla 35) - e contro

### TRASCRIZIONI CONTRO

- trascrizione contro del 19/05/2022 - Registro Particolare 19243 Registro Generale 25992, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI, Repertorio 1990 del 28/02/2022, ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO e a favore della MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

### ISCRIZIONI CONTRO

- iscrizione contro del 03/12/2020 - Registro Particolare 7114 Registro Generale 49379, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI PORDENONE, Repertorio 1161 del 11/11/2020, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in BITETTO(BA) (in NCEU al Fg. 8, p.lla 272 sub 13, in NCT al Fg. 26, p.lla 35 e al Fg. 9, p.lle 652, 661, 662) – e a favore di



- iscrizione contro del 01/04/2021 - Registro Particolare 2146 Registro Generale 15754, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TRENTO, Repertorio 61/2021 del 04/01/2021, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in BITETTO(BA) (in NCEU al Fg. 8, p.lla 272 sub 13, in NCT al Fg. 26, p.lla 35 e al Fg. 9, p.lle 652, 661, 662) – e a favore di

- iscrizione contro del 27/04/2021 - Registro Particolare 2754 Registro Generale 19936, Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 928/20 del 28/09/2020, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Immobili siti in BITETTO(BA) (in NCEU al Fg. 8, p.lla 272 sub 13, in NCT al Fg. 26, p.lla 35 e al Fg. 9, p.lle 652, 661, 662) – e a favore di

### **3.3 – PROVENIENZA E PRECISAZIONI**

L'immobile è stato acquistato nell'odierna consistenza, dal  
a mezzo di atto pubblico di  
compravendita a rogito Notaio Giuseppe PALMISANO del 10 giugno 2008,  
repertorio 15091/4423, trascritto in data 07/07/2008.

### **3.4. - ESTRATTI CATASTALI**

Vengono allegati alla presente l'estratto di mappa e la visura relativa all'immobile di cui trattasi.



### **3.5. – INTESTAZIONE - LOCAZIONI, SERVITU'**

Sulla scorta della documentazione messa a mia disposizione dalla Curatela e dell'altra suindicata, da me richiesta presso i competenti uffici, posso affermare che non pare vi siano dubbi circa la legittima intestazione alla società fallita, degli immobili di cui trattasi.

Essendo il terreno intercluso, è possibile raggiungerlo soltanto attraversando altrui proprietà con una servitù di fatto.

### **3.6. – CONSISTENZA DELL'IMMOBILE**

L'immobile, nel suo complesso, si estende per una superficie (lorda commerciale) pari a circa 1.208 metri quadrati.

### **3.10. – STIMA - CRITERI E VALUTAZIONE**

Note le superfici in gioco bisogna passare alla loro valutazione.

Trattandosi di un terreno agricolo e non avendo a disposizione comparabili, viene utilizzata una stima monoparametrica basata sui valori EXEO e su quelli reperiti per immobili simili ceduti in zone paragonabili.

Da tali fonti è merso un valore medio per terreni simili pari a 19.250 €/Ha.

Segue che il valore unitario dell'immobile periziato è pari a:

$19.250,00 \text{ €/Ha} \times 0,1208 \text{ Ha} = \text{ca. } 2.325,00 \text{ euro.}$



## 4 – CONCLUSIONI

A termine dell'indagine conoscitiva si può quindi affermare che il più probabile valore dei beni periziati è:

**- per l'immobile di cui al LOTTO 1:**

**il valore del locale ad uso magazzino sito in Bitetto alla via Sciarra n. 5-7-9, costituente il Lotto 1 è di € 130.600,00 (euro centotrentamilaseicento/00);**

**- per gli immobili di cui al LOTTO 2:**

**il valore della porzione di suolo edificatorio sito in zona PIP (Lotto n. 21) del Comune di Bitetto al viale Giovanni Rutigliano s.n. costituente il Lotto 2 è di 56.325,90 euro (euro cinquantaseimilatrecentoventicinque/90);**

**- per gli immobili di cui al LOTTO 3:**

**il valore del terreno agricolo in agro di Bitetto catastalmente individuato al Foglio 26, particella 35 costituente il Lotto 3 è di € 2.325,00 (euro duemilatrecentoventicinque/00);**

Ritenendo di aver così espletato l'incarico affidatomi, ringrazio la S.V.I per la fiducia accordatami e mi dichiaro a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare.

Bari, 24 novembre 2022

Il C.T.U.

Ing. Maurizio FRANCO



## ELENCO ALLEGATI:

1. elaborato fotografico - Lotto 1;
2. estratto di mappa, planimetria catastale e visura catastale - Lotto 1;
3. copia di C.E. n. 46/79, 63/86, 178/94 – Lotto 1;
4. copia di DIA 12063/2003 con stralci grafici – Lotto 1;
5. elaborato fotografico - Lotto 2;
6. estratto di mappa e visura catastale - Lotto 2;
7. copia di convenzione (completa di allegati) - Lotto 2;
8. UTC Bitetto - limitazioni alla cessione – Lotto 2;
9. copia di PdC 12/2010 con stralci grafici – Lotto 2;
10. Certificato di destinazione urbanistica – Lotto 2;
11. elaborato fotografico - Lotto 3;
12. estratto di mappa e visura catastale - Lotto 3;
13. Certificato di destinazione urbanistica – Lotto 3;
14. Atto di provenienza – Lotto 3;
15. visure ipocatastali (tutti i lotti).

